

MSC

2.º
CICLO

FCUP
2013



U.PORTO

O Património das Quintas do Centro Histórico de Gaia

Ana Rita Correia de S. R. Lima

FC

O Património das Quintas do Centro Histórico de Gaia

Ana Rita Correia de Sousa Ramos Lima

Relatório de estágio de Mestrado apresentada à
Faculdade de Ciências da Universidade do Porto em
Arquitetura Paisagista

2013





O Património das Quintas do Centro Histórico de Gaia

Ana Rita Correia de Sousa Ramos Lima

Arquitetura Paisagista

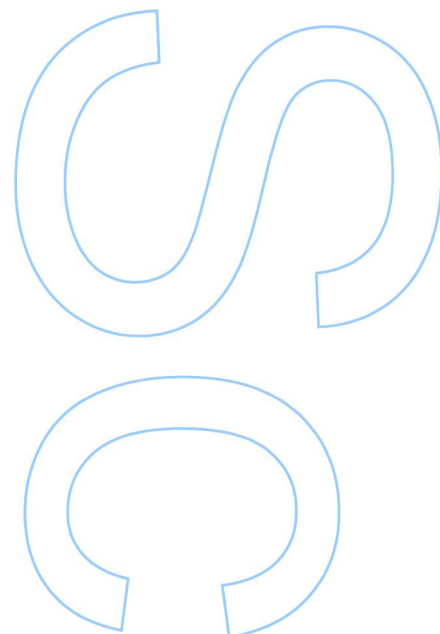
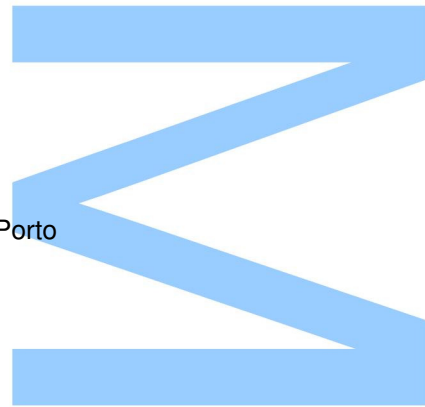
Departamento de Geociências, Ambiente e Ordenamento do Território
2013

Orientador académico

Teresa Andresen, Professor Catedrático, Faculdade de Ciências da Universidade do Porto

Orientador Profissional

Helena Pereira, Arquitecta Paisagista, GAIURB, Urbanismo e Habitação, EM.

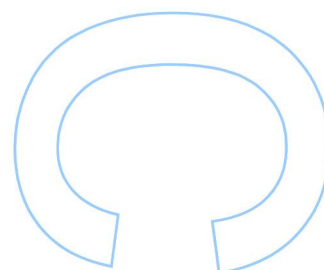
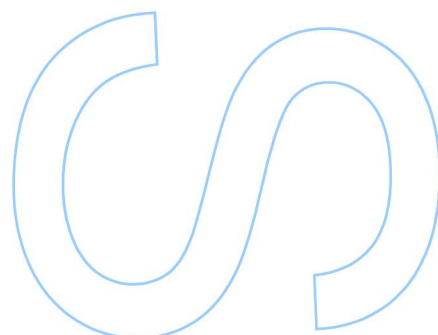
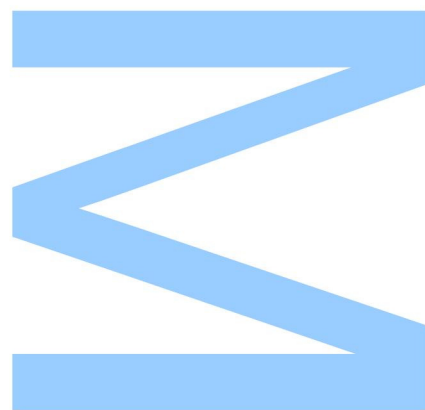




Todas as correções determinadas pelo júri, e só essas, foram efetuadas.

O Presidente do Júri,

Porto, ____/____/____



Agradecimentos

À minha família pelo amor, carinho e bons momentos que me proporcionam.

Aos meus pais pelo amor incondicional, pelo apoio, pelas palavras de incentivo quando a desmotivação aparecia e por estarem sempre presentes nos momentos mais importantes da minha vida. Obrigado por serem o meu porto de abrigo desde sempre.

À minha irmã Inês pelas conversas, mimos e por ser a minha melhor amiga.

Aos meus amigos de curso e futuros arquitetos paisagistas pelas conversas, troca de ideias, apoio e momentos de diversão e felicidade. Levo-vos no coração.

A todos os professores que fizeram parte da minha formação, por me ensinarem tudo o que sei, pela entrega com que desempenham a sua profissão e por me ensinarem a ver em vez de olhar! Obrigado Professor Paulo Farinha Marques, Professora Teresa Marques e Professora Maria José Curado.

À minha orientadora académica Professora Teresa Andresen pelo apoio constante, dedicação e paciência tão importante nesta última fase do meu percurso.

À minha orientadora profissional Arquitecta Paisagista Helena Pereira por me dar a conhecer o simpático pessoal da GAIURB, pelos conselhos e acompanhamento do meu trabalho.

A todos os proprietários das quintas no Centro Histórico de Gaia que me contaram histórias, me mostraram as suas quintas e que me receberam sempre tão bem.

À Cientuna – Tuna Feminina de Ciências do Porto por acreditarem em mim e, mesmo sem saberem, me darem força para trabalhar com mais afinco e determinação.

Ao João pelo amor, pelo carinho, pela paciência infinita e por acreditar sempre no meu sucesso. Incondicionalmente!

Resumo

O presente relatório de estágio aborda o tema “O Património das Quintas do Centro Histórico de Gaia” e tem como objetivo principal definir medidas estratégicas de atuação nas quintas desta área. Neste relatório irão ser analisadas vinte quintas do Centro Histórico gaiense que começaram a ser construídas por volta do século XVIII embora com raízes mais antigas e que foram preservadas até aos dias de hoje, com algumas alterações do traçado dos jardins e dos elementos inertes.

Estas quintas foram alvo de um levantamento da situação existente, caracterização, registo cartográfico e fotográfico e avaliação do estado de conservação atual. Estas quintas, além de valor cultural e social, têm valor ecológico. Numa área tão densamente edificada a maioria das áreas permeáveis são estas quintas. Funcionam assim como elementos de descompressão da malha urbana compacta, composta, em termos genéricos, pelos armazéns de vinho do Porto e edifícios habitacionais.

As conclusões e soluções apresentadas visam a promoção, a proteção e recuperação das quintas no Centro Histórico bem como dos elementos que as compõem, como forma de proteger o património histórico, natural e cultural da cidade de Gaia.

Palavras-chave: Centro Histórico de Gaia, quintas, património.

Abstract

This internship report is about the topic “O Património das Quintas do Centro Histórico de Gaia”, which can be translated to: “ The patrimony of the Estate Houses of the Historic Center of Gaia”, and its main purpose it to define strategic measures to be applied to these estates. In this report, twenty of these properties, mainly built in the eighteenth century and preserved until this day, even still with some modifications, are to be analysed and studied.

These properties were surveyed, regarding their present situation, and cartography and photos were obtained to support. Besides their cultural and social inherent value, they also have a great ecological value. In a such highly built area, these estates represent a great percentage of permeable soil. They work as decompressing elements of the highly compact urban frame, which is composed mainly by the old Port-Wine companies’ warehouses and habitational complexes.

The conclusions obtained, and presented solutions, intend the promotion, protection and recovery of the estates located in the Historic Center, as a way of protecting the historic, natural and cultural patrimony of the city of Gaia.

Key words: Historic Center of Gaia, Estates, Manor Houses, Heritage.

Índice

Capítulo 1 - Introdução	1
1.1 Apresentação do tema e problemáticas da área de intervenção	1
Capítulo 2 – O município de Gaia e o seu Centro Histórico	4
2.1 Enquadramento, história e evolução urbanística	4
2.2 O vinho do Porto no território gaiense	6
2.3 Características principais e estado atual do Centro Histórico de Gaia	7
2.4 A área de intervenção.....	8
Capítulo 3 – Caracterização da área de intervenção	10
3.1 Análise	10
3.1.1 Componentes biofísicas	10
3.1.2 Componentes sócio-económica	11
3.1.3 Instrumento de gestão territorial (anexo 1.10)	12
3.2 Síntese.....	13
3.2.1 Evolução da malha urbana e evolução da paisagem	13
3.2.2 Áreas de valor patrimonial e cultural – caracterização de cada quinta do Centro Histórico	14
Capítulo 4 – O património das quintas no Centro Histórico de Gaia.....	15
4.1 Evolução e história das quintas.....	15
4.2 As quintas existentes.....	16
4.2.1 Organização das quintas em núcleos estratégicos	16
4.2.2 Núcleo 1 - As quintas à cota alta	17
4.2.3 Núcleo 2 - As quintas na meia encosta	20
4.2.4 Núcleo 3 – O Convento Corpus Christi.....	24
Capítulo 5 – Medidas estratégicas de atuação nas quintas do Centro Histórico	28
Capítulo 6 – Conclusão	38
Bibliografia.....	39
ANEXOS	I

Índice de figuras

Figura 1 - Metodologia de trabalho

Figura 2 – Unidades paisagísticas do CH de Gaia

Figura 3 – Limite da área de intervenção

Figura 4 – Núcleos estratégicos das quintas

Figura 5 – Núcleo de quintas à cota alta

Figura 6 – Núcleo de quintas na meia encosta

Figura 7 – Núcleo do convento Corpus Christi

Figura 8 – Áreas turísticas de maior procura e proposta dos núcleos a incluir no percurso

Figura 9 – Diagrama do percurso existente com o percurso proposto

Figura 10 – Diagrama do percurso entre quintas

Figura 11 - Diagrama do percurso final

Abreviaturas

CH – Centro Histórico

IGESPAR – Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico

PDM – Plano Diretor Municipal

UNESCO – United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization

Capítulo 1 - Introdução

1.1 Apresentação do tema e problemáticas da área de intervenção

O presente relatório faz parte da unidade curricular Estágio do Mestrado em Arquitetura Paisagista da Faculdade de Ciências da Universidade do Porto para a obtenção do grau de Mestre.

O estágio realizou-se na empresa municipal de Gaia GAIURB, Urbanismo e Habitação, EM na Unidade de Planeamento Ambiental do Departamento de Planeamento Urbanístico. Este estágio teve como tema o estudo das quintas em meio urbano, mais precisamente do Centro Histórico (CH) de Vila Nova de Gaia. Para isso foram analisadas vinte quintas que estão inseridas na totalidade da área do CH de Gaia¹ bem como outras que, embora não integrem este limite, são do mesmo período temporal, têm características idênticas às do CH de Gaia e que se localizam a sul da linha de caminho-de-ferro.

O problema que se pretende abordar neste relatório relaciona-se com o abandono do CH de Gaia em que grande parte dos armazéns de vinho do Porto, bem como de edifícios habitacionais, que têm vindo a perder a sua função. Isto deve-se ao facto de as empresas vinícolas terem passado a instalar, nas quintas da Região Demarcada do Douro, infraestruturas que acolhem funções antes aqui concentradas e ao êxodo da população para outras áreas de Gaia. As quintas ainda existentes testemunham uma forma antiga de viver e de ocupação deste espaço e, independentemente do seu estado de conservação e uso, representam um valor patrimonial significativo e são um contraponto estratégico e complementar do património edificado. Considera-se que elas reúnem um potencial para, de forma articulada, contribuírem para a ‘renovação’ do CH de Gaia explorando as oportunidades de ligação entre si, quer no desenho da malha urbana em que se inserem quer na promoção de dinâmicas de natureza sócio-económica.

¹ O limite do CH adotado foi o que está definido no PDM de Vila Nova de Gaia, em vigor desde 2009, e cuja carta qualificação do solo é apresentada no anexo 1.10.1.

O objetivo principal deste trabalho é a valorização e potencialização do CH de Gaia através da intervenção nas quintas que nele estão inseridas, tendo em vista a valorização das mesmas e a proteção do seu património. Para tal, como ponto de partida, procedeu-se ao levantamento do património das quintas (localização, regime de propriedade, estatuto legal, principais elementos construídos e vegetação dominante) seguido de uma avaliação crítica do estado atual de cada quinta;

Uma vez contextualizado o problema que se pretende abordar e o objetivo definido, apresenta-se a metodologia de trabalho (Figura 1).

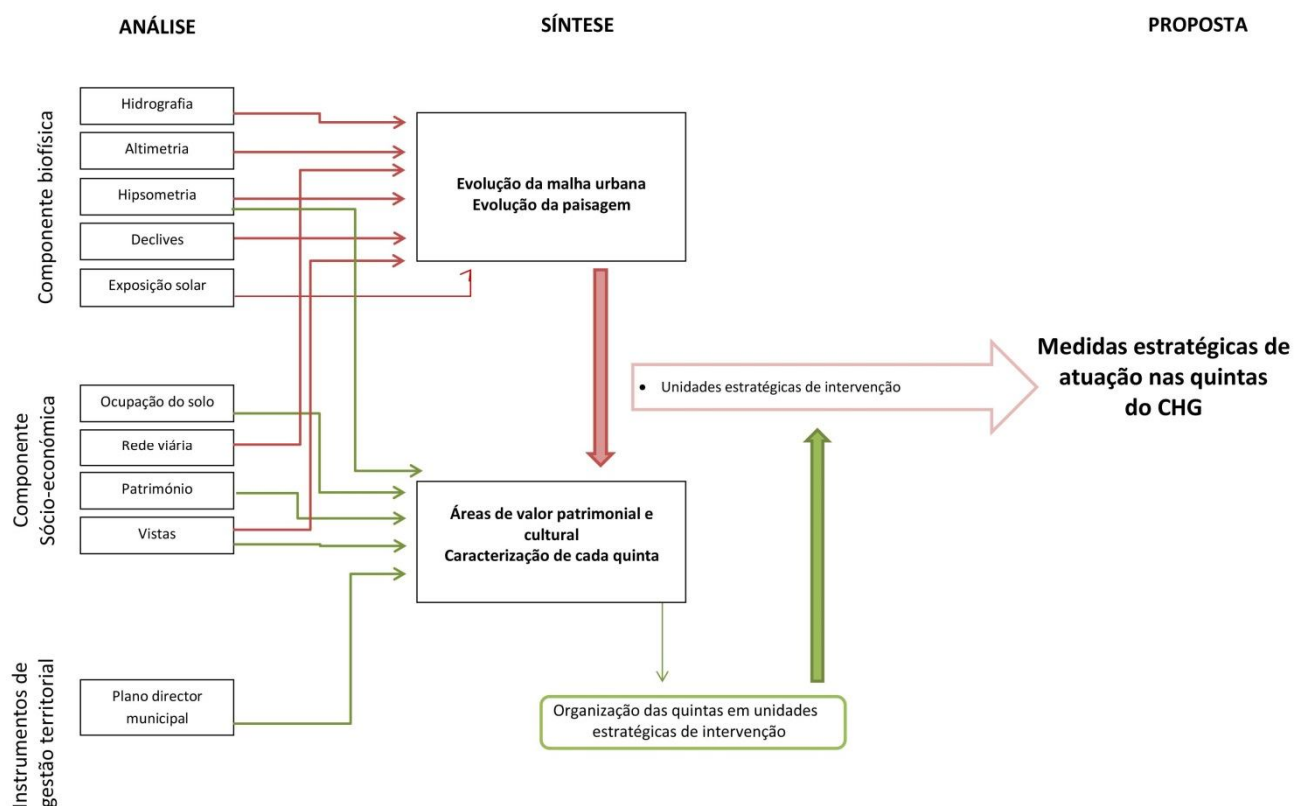


Figura 1 - Metodologia de trabalho

A metodologia de trabalho organiza-se em três fases distintas: o levantamento e análise, a síntese e a proposta. Na análise foram estudadas três componentes (componente biofísica, componente sócio-económica e os instrumentos de gestão territorial), bem como as variáveis que as constituem. Deste estudo resultaram cartas de análise de toda a área de intervenção que permitiram conhecer o carácter da paisagem (anexo 1). Seguidamente, foi necessário compilar toda a informação obtida

na fase de síntese, resultando na carta de tipologias de quintas (anexo 2) e em fichas de identificação e caracterização das vinte quintas em estudo (anexo 3, anexo 4 e anexo 5). Estas fichas integram uma parte monográfica, onde é apresentada a história da quinta, funções ao longo dos tempos, levantamento da situação existente e a avaliação da situação atual, e uma parte iconográfica, onde são exibidos mapas de evolução da área da quinta, fotografias antigas (quando disponíveis) e fotografias que demonstram o estado atual.

Finda a síntese da informação surge a proposta onde são apresentadas soluções para a valorização do património das quintas potencializando o CH de Gaia.

O presente relatório está organizado em seis capítulos. Depois de concluído o capítulo introdutório, apresenta-se, no capítulo 2, um estudo e análise da história do município de Vila Nova de Gaia e do seu CH, revendo referências bibliográficas sobre a história do vinho do Porto que contam como é que esta indústria se instalou na encosta gaiense. É ainda analisado o estado atual da área de intervenção bem como a justificação dos limites da área de estudo adotados. Seguidamente, no capítulo 3, são estudadas e apresentadas as componentes da análise e da síntese da metodologia de trabalho supra apresentada. O capítulo 4 foca-se na evolução urbanística das quintas e apresenta todas as quintas inseridas neste estudo, bem como a organização das mesmas em núcleos estratégicos de atuação que permitem, no capítulo 5, apresentar propostas que vão de encontro ao objetivo anteriormente referido. Remata-se o presente relatório com as conclusões tiradas de todo o estudo apresentado, seguindo-se a bibliografia utilizada e os anexos.

Capítulo 2 – O município de Gaia e o seu Centro Histórico

2.1 Enquadramento, história e evolução urbanística

O CH de Gaia situa-se na parte norte do município de Vila Nova de Gaia na margem esquerda do rio Douro. Em Vila Nova de Gaia encontra-se cerca de 19% da população residente na GAMP, representando cerca de 8% da população residente na Região Norte do país e 3% da população total do país.²

Na Idade Média, em Vila Nova de Gaia, havia duas povoações distintas – Gaya e Villa Nova. A primeira situava-se na colina do Castelo de Gaia e estava *“implantado numa pequena elevação de 78 metros acima do rio Douro com uma área de pouco mais de 43.000 m². As construções aí existentes adaptaram-se à topografia do lugar, marginam estreitos caminhos, de difícil acesso, que contornam a elevação em movimento espiralado a partir de um pequeno largo no topo do ponto mais alto”*³ onde escavações arqueológicas confirmam que houve uma ocupação pré-histórica neste local, muito ligada às atividades marítimas e ao comércio. Villa Nova localizava-se junto à atual plataforma inferior da Ponte D.Luís I, ao longo da Rua Direita (hoje Rua Cândido dos Reis).

D. Afonso III concedeu foral à povoação de Gaya em 1255. Todavia tinha o desejo de formar uma nova povoação em frente à cidade do Porto, com a importância que esta última tinha. Para fazer emergir uma nova povoação foram construídas alfândegas para potenciar o comércio local e o crescimento deste novo núcleo. Esta nova povoação, Vila Nova, estava vedada ao poderio da Sé do Porto e, por estar no território de Gaia, não pagava impostos. Em 1288 D. Dinis deu foral a esta nova povoação (Villa Nova d’El Rei) que, juntamente com Gaya, formava o concelho de baixo (Villa Nova) e o concelho de cima (Gaya). Quando Villa Nova começou a desenvolver-se houve um êxodo da população de Gaya para este novo local e, para atenuar estes efeitos, por foral de D. Fernando em 1367, os dois concelhos foram fundidos num só formando Vila Nova de Gaia, continuando no domínio do Porto.⁴

² In “Regulamento PDM Gaia: relatório 2.1 – Evolução demográfica e base sócio-económica”, Abril 2005.

³ Baptista, Angélica - “Contributo para a reabilitação do Centro histórico de Gaia: a cor do revestimento de fachada”, capítulo 2, pgs. 14 – 18, 2004.

⁴ In “A História de Vila Nova de Gaia”, <http://www.vngaia.online.pt/historia/historia.html>.

Vila Nova de Gaia foi crescendo até que, na segunda metade do século XVIII, o Marquês de Pombal, então Ministro de Estado de Portugal, cria a Companhia Geral da Agricultura das Vinhas do Alto-Douro⁵ o que resultou numa intensificação da construção de armazéns de grande dimensão no espaço intermédio das povoações primitivas (Figura 2):



Figura 2 – Unidades paisagísticas do Centro Histórico de Gaia

Estas construções ligadas ao comércio do vinho do Porto mudaram por completo o carácter deste local: as empresas de comércio deste vinho foram-se instalando na encosta gaiense, construindo edifícios de grande dimensão que funcionavam como caves de armazenamento onde o vinho ficava, durante anos, a maturar.

⁵ in "História do Vinho do Porto O Marquês de Pombal" (www.taylors.pt/o-que-e-o-vinho-do-porto/historia/o-marques-de-pombal/)

2.2 O vinho do Porto no território gaiense

Como foi referido, no CH de Gaia, situam-se os armazéns do vinho do Porto. Vários relatos demonstram o processo de instalação destas estruturas, bem como o crescimento deste comércio: *“Datado da segunda metade do século XVIII, este conjunto de armazéns pertencentes à antiga Real Companhia Velha e posteriormente a Companhia Geral de Agricultura das Vinhas do Alto Douro, ocupa uma área de aproximadamente 5.000 m² e desenvolve-se em plataformas criadas para vencer os desníveis existentes no terreno. Com um pé-direito de dez metros este conjunto serviu de depósito de milhares de pipas de vinho generoso resultante de vinhedos de qualidade das feitorias associadas.”*⁶. As empresas do vinho do Porto foram-se instalando no CH devido aos seguintes fatores: níveis de humidade e de temperatura muito favoráveis para o armazenamento deste vinho e os custos menores associados à armazenagem do vinho do lado de Gaia, relativamente ao Porto, uma vez que Gaia não pagava impostos ao Bispo do Porto (embora o vinho fosse expedido pela alfândega portuense). *“A primeira referência escrita de que se tem conhecimento e ligada ao nome “Vinho do Porto”, com referência ao Vinho do Douro exportado pela Alfândega do Porto, data dos finais do ano de 1678. Entre 1680 e 1715, a expansão e crescimento das exportações foi notável, tendo passado das 800 para as 8.000 pipas e atingindo em 1749 o expressivo número de 19.000 pipas. Para esse incremento muito contribuiu o espírito mercantil revelado pelos negociantes ingleses da época, radicados na cidade do Porto. A eles se deve, para além da expansão comercial, a própria descoberta do “Vinho do Porto”, que resultou de uma série de sucessivas experiências e circunstâncias felizes, ao adicionarem aguardente aos vinhos Dourenses, com o intuito de os preservar nas longas travessias marítimas. Os comerciantes da época aperceberam-se com surpresa de que os comuns vinhos do Dourenses, que pecavam pela sua aspereza e adstringência, ao casarem com a aguardente adicionada perdiam a sua acidez excessiva, amaciavam-se no paladar e os seus aromas eram consideravelmente realçados”*⁷. De facto, os ingleses tiveram uma grande notoriedade na exportação deste vinho para o mundo. Empresas exportadoras como a Offley, a Taylor’s e outras começaram, em Gaia, a armazenar e seguidamente expedir este vinho, quer para Inglaterra quer para outros locais como o Brasil. Em 1756, o Marquês de Pombal constituiu a Companhia Geral das Vinhas do Alto-Douro⁸ e, a partir desse ano, Gaia assiste à intensiva construção de novos

⁶ Baptista, A. - “Contributo para a reabilitação do Centro histórico de Gaia: a cor do revestimento de fachada” – capítulo 2, pág. 13-24, 2004.

⁷ In “250 anos de história – as origens da Real Companhia Velha” (<http://www.realcompanhiavelha.pt/historia.cfm>),

⁸ A companhia Geral da Agricultura das vinhas do Alto-Douro é posteriormente designada por Real Companhia Velha

armazéns de novas empresas vinhateiras que se instalaram na área interpretada hoje como centro histórico⁹.

2.3 Características principais e estado atual do Centro Histórico de Gaia

Como foi descrito, o vinho do Porto e as estruturas que estão ligadas ao mesmo são a grande marca da zona histórica mas não só de vinho vive esta área ribeirinha. Hoje os usos dominantes neste CH são o comércio, os serviços, os equipamentos e a habitação¹⁰. Os edifícios habitacionais muito se assemelham aos do CH do Porto, constituídos geralmente por três pisos onde o rés-do chão é ocupado com comércio e equipamentos. Junto às caves do vinho do Porto este piso, hoje contempla muitas vezes restaurantes e lojas de comércio de vinho.

O CH ainda tem, como usos complementares, os pré-existentes (armazéns de vinho do Porto), os estabelecimentos hoteleiros, os estabelecimentos de restauração, os armazéns e as indústrias.¹¹ Estes usos complementares são os que mais contribuem para a dinamização e divulgação do CH através do turismo. Esta atividade é a mais evidente neste local, através das visitas às caves do vinho do Porto disponibilizadas pelas várias empresas vinícolas, dos restaurantes na beira-rio, das lojas de comércio local e dos passeios de barco pelo rio Douro. Este meio de transporte tem sido altamente potencializador do CH, uma vez que, no cais de Gaia, atracam tanto grandes navios e cruzeiros como barcos rabelos que proporcionam viagens de curta duração pelo rio. Para suportar o turismo têm vindo a ser construídos em Gaia edifícios de grande investimento, como o caso do Hotel Yeatman, um hotel vínico de luxo, como o Centro Multimédia Porto Cruz que alia a cultura do vinho do Porto a atividades como a moda, a arte e a gastronomia.

O CH de Gaia é, ainda, diverso em património, tendo sido classificado pelo IGESPAR, a Igreja da Serra do Pilar como Monumento Nacional e como Património da Humanidade pela UNESCO, o convento Corpus Christi como Monumento de Interesse Público e a Igreja de Santa Marinha, o Lugar do Castelo de Gaia, o Paço do Campo Belo e os jardins e casa da família Barbot como Imóvel de Interesse Público.

Desde o ano de 2009 que o CH de Gaia tem vindo a ser alvo de um projeto de reabilitação pela GAIURB, EM. Este projeto permitiu melhorar os acessos automóvel e

⁹ Sabe-se que as empresas ligadas ao vinho do Porto se instalaram em Gaia segundo a seguinte cronologia: 1693 (Taylor) – 1737 (Offley) - 1756 (Real Companhia Velha) – 1809 (Ramos Pinto) – 1811 (Sandeman) – 1815 (Cockburn's) – 1820 (Graham's) – 1855 (Rozès) – 1865 (Krohn) – 1876 (Ferreira)

¹⁰ In "Regulamento do Plano Diretor Municipal de Gaia", 2009, pág. 17

¹¹ In "Regulamento do Plano Diretor Municipal de Gaia", 2009, pág. 17

pedonal, requalificar largos e praças e reformular o sistema de mobilidade criando ruas de tráfego condicionado. Estas melhorias vieram possibilitar uma melhor e mais segura mobilidade da população local bem como dos turistas que, durante todo o ano, visitam esta área.

Ainda que fosse colmatada a problemática da mobilidade no CH de Gaia este apresenta outros problemas em que se destaca o abandono de grande parte dos armazéns de vinho. Estes armazéns foram sendo desativados pelas empresas exportadoras de vinho do Porto o que confere um carácter de abandono e insegurança ao CH. Mas estas estruturas têm vindo a encontrar novas funções, como a sua adaptação para parques de estacionamento. A reabilitação pode passar por mudança de usos e adaptá-los para instalação de serviços e equipamentos, como já feito com a escola Ginásio - um armazém de vinho do Porto que foi reformulado para este equipamento, um armazém convertido em parque de estacionamento junto à Rua Cândido dos Reis e outras estruturas direccionadas para o turismo.

A malha urbana deste CH é de facto densa e compacta e conta com apenas duas áreas verdes expressivas de acesso público: o Jardim do Morro e o passeio público da beira-rio. No entanto existem outras grandes áreas permeáveis: as quintas, que são precisamente o objeto deste relatório.

2.4 A área de intervenção

A área de intervenção é o CH de Gaia. As quintas nele inscritas destacam-se por serem espaços de residência, envoltas em áreas de cultivo podendo ainda integrar jardins e mata. Elas são consideradas como tendo importância histórica e reúnem valores a nível do património construído e dos espécimes vegetais, alguns dos quais com uma presença muito significativa. Pela sua localização, viradas ao rio Douro e sobre o Porto, de um modo geral beneficiam de um cenário paisagístico de elevada qualidade, funcionando como verdadeiros miradouros.

A área de intervenção é delimitada a Norte pelo Rio Douro, a Sul pela linha de caminho-de-ferro e Quinta da Boeira, a Oeste pela Via VL8 e a Este pela Avenida da República. Estes limites foram definidos tendo em conta o limite do CH definido no PDM em vigor bem como as estradas de maior fluxo que são estruturantes no espaço. Definem e delimitam assim a “concha” do vinho do Porto (figura 2).



Figura 3 – Limite da área de intervenção

Capítulo 3 – Caracterização da área de intervenção

3.1 Análise

Seguindo a metodologia de trabalho apresentada em 1.1, foi primeiramente feita uma análise paisagística do CH de Gaia, sendo estudadas as seguintes componentes:

3.1.1 Componentes biofísicas

- Hidrografia (anexo 1.1)
- Altimetria (anexo 1.2)
- Hipsometria (anexo 1.3)
- Declives (anexo 1.4)
- Exposição solar (anexo 1.5)

Verificou-se que o CH de Gaia tem a forma de uma concha, como se fosse um anfiteatro virado para a cidade do Porto. A altitude da área de intervenção varia desde a cota zero metros (rio Douro) até à cota 105 metros, em que se destacam os seguintes pontos mais altos: o lugar do castelo a 75 metros de altitude, a linha de caminho-de-ferro com variações entre os 60 e os 75 metros de altitude e a quinta da Boeira a 90 de altitude. É assim possível definir três classes hipsométricas que caracterizam, em termos genéricos, a área, sendo estas a área de cota baixa (0-30 metros), a meia encosta (30-75 metros) e, por fim, a cota alta (75-105 metros). Esta área é também bastante declivosa, onde os declives mais acentuados (superiores a 20%) se localizam principalmente na escarpa da Serra do Pilar e na encosta do castelo de Gaia. Estes são pontos estratégicos da zona histórica que, por serem pontos mais altos, foram escolhidos como local de construção para edifícios que asseguravam a defesa das povoações ao longo dos tempos.

As principais linhas de água que vão desde a cota alta até ao Rio Douro, atravessando assim longitudinalmente a área de intervenção, estão canalizadas desde a meia encosta (cerca de sessenta metros) até ao rio. Isto permitiu a construção dos armazéns e outros edifícios nesta encosta. Estas linhas de água cobertas coincidem, em dois casos, com as vias estruturantes da área: a rua Cândido dos Reis e a rua Serpa Pinto.

3.1.2 Componentes sócio-económica

As componentes sócio-económicas foram analisadas segundo os seguintes parâmetros:

- Ocupação do solo (anexo 1.6)
- Rede viária (anexo 1.7)
- Património (anexo 1.8)
- Vistas (anexo 1.9)

A área de intervenção caracteriza-se por ser fortemente edificada, tendo os armazéns de vinho do Porto e instalações de comércio sido instalados na zona central do CH, ficando os edifícios habitacionais nas zonas periféricas, que correspondem aos núcleos antigos, anteriormente descritos. Pode-se ainda afirmar que, no núcleo antigo de Gaia, localizam-se algumas quintas urbanas, sendo que algumas estão localizadas nos antigos terrenos do castelo. Nas áreas mais recentemente edificadas (na meia encosta e na cota alta) existem algumas áreas expectantes que funcionam como grandes áreas permeáveis.

A área de intervenção foi delimitada recorrendo à rede viária existente, onde as vias periféricas coincidem com as vias de maior fluxo (VL8 e Avenida da República). As vias estruturantes identificam as ruas que ligam a cota baixa à cota alta e que resultam do traçado mais antigo da cidade. Todas as outras ruas são de provimento local e como são ruas antigas, como algumas ruas estruturantes, caracterizam-se por serem ruas estreitas e onde os passeios para peões não existem ou são bastante reduzidos.

Ao percorrer estas ruas antigas pode-se observar o património existente em Gaia, como o Mosteiro da Serra do Pilar, o convento Corpus Christi e o lugar do castelo, a Casa Barbot, a Igreja de Santa Marinha e Paço do Campo Belo. Existem ainda outros edifícios que, embora não possuam proteção legal, tem valor arquitetónico e cultural ao nível do município: a casa-museu Teixeira Lopes e as caves do vinho do Porto.

Outro atrativo do CH de Gaia são as vistas panorâmicas que tem sobre a Ribeira do Porto. O facto do CH de Gaia se apresentar em forma de concha permite que se criem “varandas” sobre o Porto, funcionando como um dos elementos mais

singulares deste CH. A construção de unidades hoteleiras e estruturas turísticas é, por isso, muito procurada neste local.

3.1.3 Instrumento de gestão territorial (anexo 1.10)

O Instrumento de gestão territorial utilizado para o estudo da área de intervenção foi o Plano Diretor Municipal (PDM) de Gaia em vigor desde Junho de 2009, constituído pela planta de ordenamento, a planta de condicionantes e o regulamento. Com o auxílio destes documentos é possível conhecer *“as orientações e regras para o uso, ocupação e transformação do uso do solo na totalidade do território municipal”*¹². O CH de Gaia está definido como correspondente *“aos tecidos consolidados mais antigos da cidade de Gaia”*¹³ sendo áreas onde deve ser promovida a multifuncionalidade tendo como usos dominantes a habitação, o comércio, os serviços e equipamentos. Segundo o regulamento do PDM no CH de Gaia deve promover-se a vertente lúdica e turística aliada ao património existente (edifícios religiosos e armazéns do vinho do Porto) reforçando o uso da habitação e instalação de equipamentos e complementando com novos usos, como por exemplo equipamentos hoteleiros e restauração.

A Planta de ordenamento *“representa o modelo de organização espacial do território municipal de acordo com os sistemas estruturantes e a classificação e qualificação dos solos e ainda as unidades operativas de planeamento e gestão definidas”*.¹⁴ Na carta de qualificação do solo, que *“regula o aproveitamento do mesmo em função da utilização dominante que nele pode ser instalada ou desenvolvida, fixando os respectivos usos e, quando admissível, edificabilidade”*¹⁵, pode-se verificar que a malha mais antiga do CH, que engloba habitação e maioritariamente os armazéns, é definida como uma área de usos mistos (sendo estes usos a habitação, os serviços, o comércio e os armazéns de vinho do Porto). As áreas com uma urbanização mais recente são áreas urbanizadas em transformação (ex. área do Candal) e áreas urbanizadas consolidadas, como a área adjacente ao jardim do Morro. (anexo 1.10.1). São definidas ainda as áreas verdes de utilização pública (Ex. Jardim do Morro) e todas as quintas em espaço urbano. A carta de salvaguardas define que, a área referente à malha mais antiga do CH, define-se como património arquitetónico de Gaia (conforme o anexo IX do Regulamento do PDM) (anexo 1.10.2).

¹² In “Regulamento do Plano Diretor Municipal de Gaia”, 2009

¹³ In “Regulamento do Plano Diretor Municipal de Gaia”, 2009

¹⁴ In Decreto-Lei nº 46/2009, Artigo 86º.

¹⁵ In Decreto-Lei nº 46/2009, Artigo 73º.

A Planta de condicionantes “*identifica as servidões e restrições de utilidade pública em vigor que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento*”¹⁶ e define o CH como uma área crítica de recuperação e reconversão urbana (Decreto regulamentar nº 54/97 de 19 de Dezembro) e uma área de entreposto de comércio de vinho do Porto (Decreto Lei nº 89/89 de 25 de Março). Refere ainda os imóveis do CH que são património cultural classificado ou em vias de classificação bem como a zona de proteção associada aos mesmos. São eles o Paço do Campo Bello, as instalações do antigo Convento Corpus Christi, a Igreja Paroquial de Santa Marinha, a Ponte D. Luís I e a área do Castelo de Gaia. Assinala ainda a Igreja e Claustro do Mosteiro da Serra do Pilar que, embora não esteja inserida da área de intervenção, a sua zona especial de proteção abrange a mesma. (anexo 1.11)

3.2 Síntese

Depois de recolhida toda a informação da análise fez-se a síntese desta informação. Assim surgem novas cartas onde se agrupam os dados recolhidos facilitando assim a leitura do território. A síntese organiza-se da seguinte forma:

3.2.1 Evolução da malha urbana e evolução da paisagem

- a hidrografia, a altimetria, a hipsometria, os declives, a exposição solar, a rede viária e as vistas permitem perceber como tem evoluído a malha urbana e consequentemente a paisagem do CH. Quando esta informação é conjugada com o levantamento das quintas (suportado por fontes iconográficas e monográficas que contam a história e transformações ocorridas nas quintas do CH de Gaia) é possível perceber quais os impactos que as quintas têm sofrido ao longo da evolução urbana do centro histórico. Verifica-se que as quintas que ainda subsistem neste território, têm sofrido uma redução da sua área verde devido à venda de terrenos para a construção de habitações ou instalação de vias rodoviárias;

¹⁶ In Decreto-Lei nº 49/2009, Artigo 86º.

3.2.2 Áreas de valor patrimonial e cultural – caracterização de cada quinta do Centro Histórico

As áreas de valor patrimonial e cultural do CH de Gaia bem como as quintas com o mesmo valor foram identificadas atendendo à hipsometria, à ocupação do solo, à identificação do património, às vistas e ao PDM. Depois de realizado o levantamento do património das quintas existentes, cruzando-o com a informação hipsométrica da área e de feita uma avaliação do valor do lugar de cada quinta foram elaboradas fichas de caracterização de identificação de cada uma das mesmas. (anexo 2.1, anexo 3, anexo 4 e anexo 5).

Capítulo 4 – O património das quintas no Centro Histórico de Gaia

4.1 Evolução e história das quintas

Desde sempre que o Homem tem o desejo de associar à sua habitação um espaço de cultivo. Primeiramente este espaço era cultivado com espécies que garantissem as necessidades alimentares contudo estes espaços foram, ao longo do tempo, convertidos também em espaços de lazer. Este anseio é primitivo e mantém-se até aos dias de hoje. Na Idade Média estes pequenos espaços eram cercados e denominavam-se de hortos ou quintais: o esmero e cuidado pelas espécies vegetais eram constantes, sendo mesmo pequenas obras de arte.

No Porto e em Gaia esta realidade não era diferente. Documentos mostram que, já no século XV na cidade do Porto, havia espaços privados de cultivo: *“Nos tempos medievais os hortos destinavam-se quase exclusivamente à manutenção de plantas medicinais e à produção de alguns legumes, frutas frescas e plantas condimentares ou de virtude. (...) Os hortos eram geralmente divididos em talhões ou quarteirões mais ou menos rectangulares, por vezes protegidos por estacas de canas, “caniços” de varas, ou de grades de fasquias ou ripas de madeira”*¹⁷. Como o Porto era delimitado por uma muralha o espaço disponível para estas atividades era bastante escasso, o que levou os habitantes a procurar terrenos para cultivo fora das muralhas da cidade. Assim era frequente existir uma cintura verde de hortos a rodear as cidades medievais.

Os primeiros registos da construção de quintas de recreio surgem no século XVI com a moda vinda de Itália durante o movimento renascentista (villas), onde o jardim torna-se um local de vivências ao ar livre e de convívio. Nesta época, o jardim renascentista, era construído para dignificar o Homem.

No início do século XIX estas quintas incluíam um jardim na proximidade das habitações, onde os canteiros eram bem definidos e delimitados tendo, por vezes, açaфates onde cresciam flores. É ainda notória a plantação de espécies exóticas como Palmeiras (*Phoenix canariensis*) , Araucárias (ex. *Araucaria bidwillii*), e Cedros (ex. *Cedrus libani*) e a preferência por locais em encostas onde se podia ter uma vista panorâmica sobre a paisagem.

¹⁷ Araújo, Ilídio de; “Jardins, parques e quintas de recreio no aro do Porto”, Porto, 1979, p. 375-387

As quintas que se localizavam em terrenos declivosos, como acontece nas margens do rio Douro, obedeciam geralmente a uma tipologia comum: o terreno era armado em socalcos estando a casa principal no socalco superior, seguindo-se de áreas ajardinadas de passeio e convívio e, no socalco inferior, localizavam-se as áreas agrícolas.¹⁸

Em Gaia, as casas das quintas instalaram-se em pontos estratégicos da encosta: ou se organizam na meia encosta ou na plataforma mais alta junto à atual linha de caminho-de-ferro.

4.2 As quintas existentes

4.2.1 Organização das quintas em núcleos estratégicos

Quando cruzada a localização das quintas com a hipsometria do CH de Gaia, constata-se que as quintas localizam-se em três áreas distintas: na cota alta, na meia encosta e na cota baixa, junto ao rio. De um modo geral, todas elas beneficiam de vistas privilegiadas sobre o rio e sobre o Porto, funcionando como zonas de contemplação e de proteção/defesa. A quinta que se localiza na cota baixa junto aos armazéns do vinho do Porto pertenceu outrora à cerca do antigo convento Corpus Christi, daí ser a única que se localiza neste local. Todas as outras quintas estão noutras classes hipsométricas. Assim, pode-se organizar as quintas nos seguintes núcleos (figura 4):

¹⁸ O facto das áreas agrícolas situarem-se na zona mais baixa do terreno permitia que as águas de escorrência fossem aproveitadas para regar as culturas minimizando o desperdício de água.



Figura 4 - Núcleos estratégicos de quintas

4.2.2 Núcleo 1 - As quintas à cota alta

- Identificação e avaliação do estado atual das quintas

Este primeiro núcleo situa-se entre a cota de setenta e cinco metros e a cota de cento e cinco metros e integra as seguintes quintas (figura 5):



Figura 5 – Núcleo de quintas à cota alta

Quinta do Menéres: junto à Avenida da República esta propriedade é constituída por uma casa e uma área verde envolvente. Neste momento encontra-se em situação de abandono. A casa está degradada e a parte ajardinada não tem qualquer tipo de manutenção (anexo 3.1);

Quinta (Pensão do Mira): a propriedade inclui uma casa que ocupa grande parte da área da quinta. Atualmente encontra-se em situação de abandono estando a casa degradada e a parte ajardinada sem qualquer tipo de manutenção. A propriedade está à venda (anexo 3.2);

Quinta (Colégio Cortiço de Gaia): A propriedade encontra-se em situação de abandono. A casa está degradada e a parte ajardinada não tem qualquer tipo de manutenção. Pensa-se que a propriedade não teve outro uso desde o encerramento do colégio, há cerca de 25 anos atrás. Neste momento encontra-se à venda tendo já um projeto para construção de moradias aprovado (anexo 3.3);

Quinta da Boavista e Quinta da Beleza: Estas propriedades estão bem mantidas, quer ao nível do edificado quer da área ajardinada. Estão, neste momento, habitadas (anexo 3.4 e anexo 3.5)

Quinta das Palhacinhas: Do que era a quinta só resta a casa, datada do ano de 1923, e os armazéns de vinho do Porto. A casa encontra-se em bom estado de manutenção, sendo o local do Arquivo Municipal Sophia de Mello Breyner (anexo 3.6);

Quinta do Choupelo: Desta propriedade apenas resta uma pequena área verde onde, até 2003, ainda eram visíveis ruínas de um edifício que se desconhece ser ou não da casa principal. Atualmente a área está abandonada (anexo 3.7);

Quinta da Fonte Santa: Esta propriedade está habitada atualmente. A casa principal está alugada a uma empresa, funcionando esta como os escritórios da mesma, e está em bom estado de conservação. Adjacentes a esta localizam-se outros edifícios residenciais de menor dimensão que estão igualmente bem mantidos, e onde reside a proprietária da quinta. A área ajardinada é composta por terrenos baldios e talhões agrícolas que são cultivados para consumo próprio da casa (anexo 3.8);

Quinta da Boeira: A sociedade Quinta da Boeira – Arte e Cultura, LDA, instalada na quinta com o mesmo nome, é propriedade de dez investidores que adquiriram o espaço em 1999. A quinta funciona hoje como lugar de eventos de

variada índole. A casa, um palacete do início do século XX, encontra-se bem mantida. O jardim também está bem mantido estando atualmente em obras ao abrigo do projeto “Boeira Portugal in a bottle”. Este projeto consiste na construção de uma garrafa de vinho em fibra de vidro, com cerca de trinta e dois metros de comprimento por dez de largura. Esta garrafa ficará deitada e, no seu interior, serão instaladas estruturas que representarão quatro regiões portuguesas de produção de vinho: o Douro, o Dão, a Região dos vinhos verdes e Alentejo, onde se poderá provar os vinhos e outras iguarias destas mesmas regiões (anexo 3.9).

- Oportunidades e constrangimentos

Depois de feito o levantamento dos elementos constituintes das propriedades e analisado o estado atual de cada quinta verificou-se que, este núcleo, apresenta as seguintes oportunidades e constrangimentos

Oportunidades:

- Bons acessos pedonais e rodoviários a este núcleo – proximidade à Avenida da República e à linha do metro;
- Proximidade ao centro cívico de Gaia, onde se localizam os principais serviços municipais (ex. Câmara Municipal e Tribunal de Gaia);
- O facto destas quintas se encontrarem abandonadas pode possibilitar a alteração dos usos que têm atualmente, convertendo-as em espaços que podem melhorar a qualidade de vida da população;

Constrangimentos:

- Estas quintas, como espaços privados que são, não são acessíveis ao público;
- Grande parte da área verde destas quintas foi reduzida devido à crescente urbanização desta área;
- A linha de caminho-de-ferro de Gaia, funcionando como uma barreira física que fragmenta o núcleo de quintas, reduzindo a mobilidade pedonal e automóvel;

4.2.3 Núcleo 2 - As quintas na meia encosta

- Identificação e avaliação do estado atual das quintas

O núcleo das quintas na meia encosta caracteriza-se por se localizar entre a cota trinta metros e a cota setenta e cinco metros e integra as seguintes quintas (figura 6):



Figura 6 – Núcleo de quintas na meia encosta

Quinta de Santo António do Vale da Piedade: *“Na margem esquerda do douro, em frente a local da antiga Torre da Marca, situa-se o lugar de Vale de Amores, uma mata procurada por portuenses e gaienses em busca de paisagens convidativas ao romance, facto que estará na origem da designação do lugar. Aqui viria a ser fundado o Convento de Santo António pelo que os frades capuchos mudam o nome*

*para Vale de Piedade*¹⁹. Com cerca de seis hectares, a Quinta de Santo António do Vale da Piedade detém a maior área verde das quintas em estudo. Integra, além de áreas ajardinadas junto à habitação principal, áreas de mata e áreas agrícolas de cultivo de hortícolas. Registos da época relatam que a cerca do convento, que deu depois origem à quinta, era *“abundante em jardins, matas, passeios, fontes, lagos e um conjunto significativo de estátuas representando cenas das Escrituras e actos da vida de Santo António e de São Francisco”*²⁰. Como não foi possível aceder ao interior da propriedade desconhece-se o que ainda resiste na área exterior. Pode-se contudo afirmar que, as áreas visíveis do exterior como matas e áreas agrícolas, se encontram em bom estado de manutenção (anexo 4.1);

Quinta do Mirante: *“Edificada no século XIX, a designação de “Mirante” decorre do facto de a “Casa e Quinta” ostentar, numa das suas extremidades, voltada para o Rio Douro e para a cidade do Porto, com uma abrangência visual desde o Convento de Monchique (onde Camilo Castelo-Branco (1825-1890) fez passar parte do seu Amor de Perdição) até à Ponte da Arrábida, uma estrutura em pedra coberta de argamassa com uma porta e duas janelas de arco quebrado que, na opinião de alguns autores, teria sido propositadamente erguida para esse fim no limiar dos anos noventa da mesma centúria”*²¹. Além de Casa do Mirante esta quinta teve outros nomes, como Castelo de Vandoma, Casa do Lima e Casa do Brigadeiro. A Casa atual resulta de obras de remodelação e ampliação realizadas nos anos oitenta do século XX, tendo como base plantas datadas de 1640, e é composta por três pisos. O primeiro é ocupado pelas bibliotecas e escritórios enquanto o segundo é constituído por áreas comuns (salão de música, sala de jantar, entre outros). É no terceiro piso que se encontram as áreas de cariz mais privado: quartos e quartos de vestir, por exemplo. O interior da casa é dotado de vários elementos com elevado valor patrimonial, cultural e histórico, como mobiliário, estatuária, relojoaria, quadros e livros, bem como objetos do quotidiano de índole pessoal (perfumes, medicamentos, peças de joalheria) que retratam os costumes dos vários proprietários da casa ao longo dos anos. Atualmente a casa encontra-se em obras de remodelação para instalação de sanitários e alteração da instalação elétrica. O jardim apresenta-se em mau estado de conservação, sendo imperceptível o traçado dos canteiros, onde a vegetação espontânea cresce livremente. Uma pequena parte da área exterior é cultivada com hortícolas, sendo a área que se encontra em melhor estado de manutenção. Existe, no

¹⁹ ANDRESEN, T. e MARQUES, T. P., “Jardins Históricos do Porto”, Lisboa, Edições Inapa, 2001, pg. 41.

²⁰ ANDRESEN, T. e MARQUES, T. P., “Jardins Históricos do Porto”, Lisboa, Edições Inapa, 2001, pg. 41.

²¹ In “Casa e Quinta do Mirante” (<http://www.igespar.pt/pt/patrimonio/pesquisa/geral/patrimonioimovel/detail/156137/>), consultado em 11 de Setembro de 2013.

jardim, um tanque em granito onde a água armazenada é usada para rega das culturas hortícolas (anexo 4.2);

Quinta de S. Marcos: nesta quinta estão a ser construídas moradias e, por isso, a casa principal da quinta foi demolida. Também não restam vestígios do que foi o jardim da quinta ou outras construções da mesma (anexo 4.3);

Lugar do Castelo: é o ponto mais alto deste núcleo de quintas, atingindo cerca de setenta e oito metros de altitude. Escavações arqueológicas, sobretudo a partir de 1983, permitiram "...por um lado, confirmar a sua ocupação durante o período romano e, por outro, relançar a velha questão da localização de *Cale* e de um dos dois *Portucale*..."²². Foram encontrados objetos cerâmicos atribuíveis à Idade Média embora os vestígios encontrados apontem para uma ocupação humana mais frequente entre os séculos V e VII. Quanto ao Castelo propriamente dito, pensa-se ter sido destruído pela população durante a crise de 1383-1385²³. Hoje, a área do castelo de Gaia é propriedade da Santa Casa da Misericórdia de Gaia e apresenta-se como um espaço amplo e vazio, tendo na periferia algumas espécies arbóreas de grande porte, como um Plátano (*Platanus hispanica*). Tem também um pequeno local de oração, tendo ao centro uma imagem religiosa fechado com uma pequena cerca. Tem uma das mais belas vistas panorâmicas sobre o rio Douro e a cidade do Porto, onde é possível ver alguns edifícios emblemáticos, como a Torre dos Clérigos, a Igreja dos Grilos e a Sé do Porto (anexo 4.4);

Paço do Campo Belo: é a quinta com mais dados históricos e património histórico da área de intervenção. Esta quinta "*começou por ser construída por Álvaro Anes de Cernache, 1º Senhor do Campo Bello, em finais do século XIV, no local dos antigos Paços de Ramiro II, Rei de Leão (...). Este local inseria-se no senhorio de Gaia, a Grande, que havia sido doado por D. João I a Álvaro Cernache como recompensa dos serviços prestados*"²⁴. A casa principal é composta por um edifício em "U" onde se encontra a área de habitação, uma capela e a torre primitiva da quinta, datada do século XV. É uma propriedade armada em socalcos (para combater a topografia do terreno), estando a casa no socalco superior, seguindo-se as áreas ajardinadas nos socalcos seguintes e, na zona mais periférica da propriedade, a mata da quinta. Estão presentes, nas traseiras da casa, um jardim e elementos decorativos em granito, que se pensam serem da autoria de Nicolau Nasoni, e semelhantes aos

²² GUIMARÃES, G. "O Castelo de Gaia – propostas para um estudo actual", Livro do 2º Congresso sobre Monumentos Militares Portugueses, Lisboa, 1984.

²³ In "Área do Castelo de Gaia" (<http://www.igespar.pt/pt/patrimonio/pesquisa/geral/patrimonioimovel/detail/74135/>), consultado em 11 de Setembro de 2013.

²⁴ ANDRESEN, T. e MARQUES, T. P., "Jardins Históricos do Porto", Lisboa, Edições Inapa, 2001, pg. 30.

presentes na Quinta Villar d'Allen²⁵. Num logradouro junto às traseiras da casa estão implantadas estátuas em granito alusivas às quatro estações do ano. No final deste, existe um pequeno jardim onde japoneiras centenárias estão dispostas em redor de uma pequena fonte, também ela de granito. Existem ainda áreas de cultivo, onde se plantam hortícolas e fruteiras. Os caminhos, bem como alguns canteiros, denotam uma manutenção insuficiente. Também a mata carece de manutenção, uma vez que sofreu queda de árvores durante o último inverno, que ainda não foram retiradas (anexo 4.5);

Quinta do Conde de Campo Belo: situada no Lugar das Regadas, esta propriedade era habitada pelos proprietários do Paço do Campo Belo, antes destes se mudarem para esta última. Hoje, parte dela, é habitada pelos caseiros, enquanto que a parte mais a sul está desabitada (anexo 4.6);

Quinta das Regadas: é um espaço de pequenas dimensões tendo, na área central, a casa principal. Toda a restante área adjacente à casa é ajardinada, encontrando-se em bom estado de conservação e manutenção (anexo 4.7);

Quinta da Ramada Alta 1 e Quinta da Ramada Alta 2: não foi possível realizar uma visita a estas quintas. Contudo sabe-se que a primeira encontra-se desabitada. O jardim denota falta de manutenção. A segunda propriedade foi alvo de requalificação ao nível da casa principal mas, do jardim, não se tem informações (anexo 4.8 e anexo 4.9);

Quinta das Devesas: a primeira referência a esta quinta data de 1779. Hoje, sendo propriedade da Câmara Municipal de Gaia, funciona como jardim público onde a coleção de camélias que possui é o principal atrativo. Existem ainda outras espécies notáveis, como um grande tulipeiro (*Liriodendron tulipifera*) e uma faia (*Fagus sylvatica*). A casa principal está em mau estado de conservação havendo a intenção de se proceder à sua requalificação num futuro próximo (anexo 4.10).

- Oportunidades e constrangimentos

Este núcleo tem as seguintes oportunidades e constrangimentos:

²⁵ ANDRESEN, T. e MARQUES, T. P., "Jardins Históricos do Porto", Lisboa, Edições Inapa, 2001, pg. 30.

Oportunidades:

- As quintas localizam-se muito próximas umas das outras, o que facilita a sua ligação;
- São as quintas mais ricas em património histórico e cultural e onde o mesmo está em melhor estado de conservação;
- As ruas deste núcleo são das ruas mais antigas de Gaia, em calçada de granito irregular;
- Este núcleo alberga espaços que têm as melhores vistas sobre o CH do Porto, podendo funcionar como um grande atrativo.

Constrangimentos:

- Embora seja o núcleo onde o património está mais bem mantido, existem quintas que, devido à falta de manutenção, estão a perder o seu património e os seus valores históricos;
- Difícil acesso automóvel a estes espaços, uma vez que as ruas são estreitas, não havendo por vezes largura suficiente para possibilitar este acesso;
- Degradação das casas antigas devido à falta de manutenção;
- Nas áreas mais recentemente edificadas, como o lugar do Candal, existe uma forte discrepância na diferença das cêrceas dos edifícios, havendo casas unifamiliares junto a prédios de mais de cinco pisos.

4.2.4 Núcleo 3 – O Convento Corpus Christi

- Identificação e avaliação do estado atual dos espaços

Neste núcleo inclui-se os espaços não edificados, nas imediações do Convento de Corpus Christi, e que se intui terem pertencido à cerca do Convento. Não foi possível documentar os limites da cerca mas considerou-se que este núcleo reúne terrenos de quatro proprietários: Sandeman/SOGRAP (Quinta de Santa Marinha), Câmara Municipal de Gaia, Espaço Cultural e Desportivo “Zé do Micha” e Sonho urbano – investimento imobiliário, S.A (figura 7).



Figura 7 – Núcleo do Convento Corpus Christi

- Avaliação do estado atual

Quinta de Santa Marinha: alberga a unidade de engarrafamento dos vinhos Sandeman (empresa pertencente ao grupo SOGRAPE). A visita à propriedade não foi permitida até ao término deste relatório mas pensa-se que a área a sul da propriedade onde estão formações vegetais será o parque de estacionamento da empresa.

Espaço cultural e desportivo "Zé do Micha": este espaço integra atividades culturais e desportivas de carácter privado. Na área ajardinada encontram-se relvados e árvores pontuais. É um espaço bem mantido, embora tenha poucos elementos arbóreo-arbustivos.

GAIURB, Urbanismo e habitação, EM: Esta empresa municipal está localizada nas antigas alas residenciais do convento de Corpus Christi. Existe ainda a igreja, adjacente a estas alas, sendo um dos atrativos turísticos da beira-rio. Os primeiros registos deste convento datam de 1345, altura da sua construção, e era residência de freiras dominicanas. Devidos às constantes cheias do rio Douro, é edificado um novo edifício, na segunda metade do século XVII, da autoria do Padre Pantaleão da Rocha de Magalhães²⁶. Atualmente, o que resta das alas residenciais do

²⁶ In "Antigo convento de Corpus Christi" (<http://www.igespar.pt/pt/patrimonio/pesquisa/geral/patrimonioimovel/detail/71776/>), consultado em 11 de Setembro de 2013.

convento, é ocupado pela empresa municipal GAIURB, Urbanismo e Habitação, EM. Na entrada do convento existe um pequeno pátio de receção em saibro. Junto ao edifício mais antigo do convento (atualmente instalações da equipa de segurança e outros serviços da GAIURB) e contíguo ao espaço relvado da associação cultural anterior, existe um pequeno jardim com canteiros geométricos onde, no centro, existe um pequeno lago e uma Palmeira (*Phoenix canariensis*) e, a Norte, uma estátua religiosa. Este pequeno jardim alberga algumas espécies fruteiras, como laranjeiras (*Citrus sinensis*) e ornamentais, como japoneiras (*Camellia japonica*). No limite sul da propriedade o terreno está armado em socalcos, onde existe revestimento herbáceo e árvores pontuais (ex. limoeiros (*Citrus limon*)). No socalco superior existe uma casa devoluta com um pátio virado para o rio. Aqui também existem árvores fruteiras, como pereiras (*Pyrus communis*) e laranjeiras (*Citrus sinensis*). Tanto o jardim formal como as áreas produtivas mais a sul têm uma manutenção insuficiente.

Espaço pertencente à Sonho Urbano – investimento imobiliário, S.A.: este espaço retangular está expectante, existindo, na GAIURB, um pedido de informação prévia datado de doze de Outubro de dois mil e quatro para a construção de uma unidade hoteleira (anexo 5.1).

- Oportunidades e constrangimentos

Depois de analisado o estado atual do que subsiste da antiga cerca do convento, pode-se afirmar que têm as seguintes oportunidades e constrangimentos:

Oportunidades:

- Este núcleo é a maior área permeável no centro de uma malha urbana densa e compacta formada pelos armazéns. Funciona como um local de descompressão, tanto a nível visual como ecológico, permitindo a infiltração da água e albergue de espécies animais;
- É um local histórico que pertenceu a uma ordem religiosa de interesse neste CH e, como tal, possui ainda valores patrimoniais, como a antiga ala do convento e a igreja;
- Localiza-se numa zona central da área de intervenção, possibilitando a ligação para peões e para a avifauna das áreas permeáveis da cota baixa às áreas permeáveis da meia encosta;

- Encontra-se numa zona central da área de intervenção e num dos pontos mais turísticos de Gaia, onde existem as caves do vinho do Porto e o comércio/restauração da beira-rio.

Constrangimentos:

- Por ser uma unidade industrial vinícola, a área da quinta de Santa Marinha é uma fonte de ruído e odores provenientes deste tipo de indústria;
- A localização desta quinta, por ser atrás da primeira linha de edifícios na marginal, faz com que esta quinta seja imperceptível aos turistas e população em geral, ocultando o valor cultural que possui;

Capítulo 5 – Medidas estratégicas de atuação nas quintas do Centro Histórico

Depois de analisados os três núcleos de quintas observou-se que o núcleo que reunia as quintas com mais valor patrimonial e em melhor estado de conservação era o núcleo das quintas da meia encosta. O núcleo das quintas da cota alta é constituído maioritariamente por quintas que já sofreram bastantes alterações dos elementos arquitetónicos e da área verde adjacente, sendo escassos os valores patrimoniais com interesse para esta proposta, uma vez que se pretende valorizar as quintas com maior valor patrimonial. Relativamente ao núcleo da quinta da cota baixa, embora os valores patrimoniais sejam menores do que nas quintas da meia encosta, denotou-se que possui uma importância histórica associada ao convento Corpus Christi, uma vez que pertenceu outrora à cerca deste. Além disso, uma vez que atualmente integra a unidade de engarrafamento dos vinhos Sandeman, é uma mais-valia para o percurso turístico já realizado pelos turistas mostrar esta etapa do vinho como uma continuação das visitas às caves.

Em suma, é no núcleo das quintas na meia encosta e no núcleo do convento de Corpus Christi onde há mais oportunidades de valorização do património existente que consequentemente potencializam o CH de Gaia.

Embora seja nestes locais que estão presentes mais valores patrimoniais, concluiu-se que grande parte desses valores estão ameaçados devido à falta de meios para as manter, quer sejam meios financeiros quer humanos especializados neste tipo de restauro e conservação. Esta falta de meios resulta numa manutenção insuficiente provocando assim a perda do património existentes nestas áreas verdes. Assim, parte da proposta deste relatório consiste em realizar um plano de intervenção para as quintas onde o património é mais notório e de maior interesse. O plano de intervenção tem como objetivo promover a preservação do património através de ações de restauro, conservação e manutenção de todos os elementos que se defina com valor cultural e histórico.

Programas de intervenção para as quintas na meia encosta e para o núcleo da cerca do Corpus Christi com maior valor patrimonial

Quinta Santo António do Vale da Piedade: Devido à importância histórica desta propriedade propõe-se a elaboração de um plano de manutenção anual, de modo a proteger os valores patrimoniais da quinta. As espécies vegetais arbóreo-arbustivas mais antigas devem ser preservadas como pontos de interesse. Todas as esculturas (vasos, bancos de granito, fontes e estatuária) devem também ter um plano de conservação de modo a perpetuar o seu valor histórico e cultural.

Quinta do Mirante: A casa da quinta do Mirante possui, como já foi referido, um grande espólio ao nível do mobiliário, livros, estatuária, relojoaria que tem subsistido desde a construção da quinta até aos dias de hoje. Assim, propõe-se que a quinta do Mirante funcione como unidade hoteleira em regime de hostel, para albergar visitantes e investigadores/historiadores. Existe uma carência deste tipo de alojamento neste CH que vai de encontro às necessidades demonstradas por indivíduos que procuram um regime de alojamento a baixo custo para estadias de curta duração. Esta medida vai de encontro às ideias e usos que o proprietário da quinta do Mirante quer dar à sua propriedade.

Lugar do Castelo: neste local foram feitas descobertas arqueológicas datadas do período medieval. Assim, propõem-se a criação de elementos que informem o visitante das descobertas feitas neste local, através de um centro interpretativo arqueológico. A casa do mirante pode funcionar em simultâneo com o centro interpretativo albergando os investigadores que se deslocam a esta área de Gaia. Propõe-se assim um intercâmbio de pessoas e serviços entre o lugar do castelo e a casa do Mirante.

Paço do Campo Belo: sendo a propriedade mais emblemática do CH de Gaia, propõe-se que seja delineado um plano de manutenção anual, de modo a proteger os valores patrimoniais da quinta. As espécies vegetais arbóreo-arbustivas mais antigas devem ser mantidas como pontos de interesse à investigação, como tem vindo a acontecer com equipas estrangeiras que se deslocam ao Campo Belo para estudar e conhecer as centenárias camélias. Todas as esculturas (vasos, bancos de granito, fontes e estatuária) devem também ter um plano de conservação, pois muitas já se

encontram em degradação. É importante também propor medidas que perpetuem o jardim de Nasoni, realizando uma investigação para o efeito, de modo a integrar nos canteiros as espécies primitivas. Propõe-se ainda que seja delineado um horário para abertura ao público. Esta abertura poderá funcionar com regime de marcação, de modo a ir de encontro aos interesses dos proprietários da quinta, e salvaguardar o património existente.

Quinta da Ramada Alta 1 ou Quinta da Ramada Alta 2: estas quintas, embora não se conheça se possuem ou não um notório património, localizam-se numa área centralizada em relação às outras quintas dos núcleos em estudo. Um destes espaços pode, por isso, ser alvo de intervenção de modo a alterar os seus usos. Propõe-se então que se promova, nesta quinta, atividades como a restauração e lazer.

Quinta de Santa Marinha: este espaço inclui a unidade de engarrafamento dos vinhos do Porto SOGRAPE. Propõe-se a abertura deste espaço ao público para visitas, funcionando como um complemento à visita já realizada às caves, como forma de mostrar o próximo passo da maturação do vinho presenciada nas caves.

GAIURB, Urbanismo e Habitação, EM: A GAIURB tem, como já foi referido, um jardim formal e uma área em socacos numa cota superior. No jardim propõe-se obras de requalificação tendo em vista a recuperação do traçado original (parcialmente ainda visível no espaço). Propõem-se operações de limpeza de canteiros e a plantação de novas espécies. Na área superior propõe-se requalificar a área de pomar e a casa adjacente, tornando-a num equipamento de restauração com esplanada, funcionando assim como um complemento à visita do convento.

Para que se cumpram estes programas de intervenção é necessário que se criem estruturas de apoio logístico aos proprietários, que definam e indiquem quais as medidas e ações a desenvolver, de modo a proteger e manter o património existente nestes espaços.

Surge assim, como forma de combater esta problemática, a proposta de criação de uma associação denominada Associação das Quintas do CH de Gaia.

A Associação das Quintas do CH de Gaia tem como objetivo principal promover, preservar e divulgar o património das quintas do CH de Gaia auxiliando, monetariamente e com recursos humanos, os proprietários na manutenção e proteção das suas quintas. Esta associação baseia-se no conceito e objetivos da Associação

Portuguesa de Jardins e Sítios Históricos já existente. A razão pela qual se propõe fazer uma associação exclusiva para as quintas do CH de Gaia prende-se com o facto de que a associação portuguesa já existente não incluir nenhuma das quintas de Gaia em estudo e também porque pretende-se associar estas quintas apresentando-as como um produto turístico. Pretende-se promover estas quintas gaienses tendo como objetivo principal o turismo, apresentando-as num pacote turístico ao visitante de forma a tornar estas quintas um produto local rentável. Ao fazer com que estas quintas se agrupem num pacote turístico promove-se o CH e, consequentemente, a cidade de Gaia, trazendo mais turistas para a região e impulsionando a economia local. O CH de Gaia e estas quintas têm que ser vistas como um todo; a requalificação individual destas, além de difícil realização por parte dos proprietários, não trás benefícios financeiros, não funcionando portanto como uma fonte de rendimento. Para que estas quintas sejam vistas como um todo, delineando estratégias para que se possam incluir no mesmo pacote turístico, é necessário agrupar estas quintas num percurso turístico.

O percurso já existente e o percurso entre quintas

A proposta consiste em criar um percurso que faça a ligação destas quintas e que conte a história das mesmas e, consequentemente, partes importantes da história de Gaia; através do património histórico e cultural pretende-se dar a conhecer ao visitante passagens da história de Gaia e como é que estas quintas contam essa mesma história. Cada uma destas quintas tem uma particularidade, algo que as caracteriza e distingue e que as faz ser um elemento importante na história de Gaia. É dever da Associação das Quintas do CH de Gaia garantir o bom funcionamento deste percurso, bem como assegurar o bom funcionamento das estruturas que acompanham e complementam este percurso (como o centro interpretativo no Lugar do Castelo).

Este percurso é essencialmente pedonal, e pretende funcionar como um complemento ao percurso turístico já existente e que liga o Mosteiro da Serra do Pilar, o Jardim do Morro e a zona rio (figura 8).

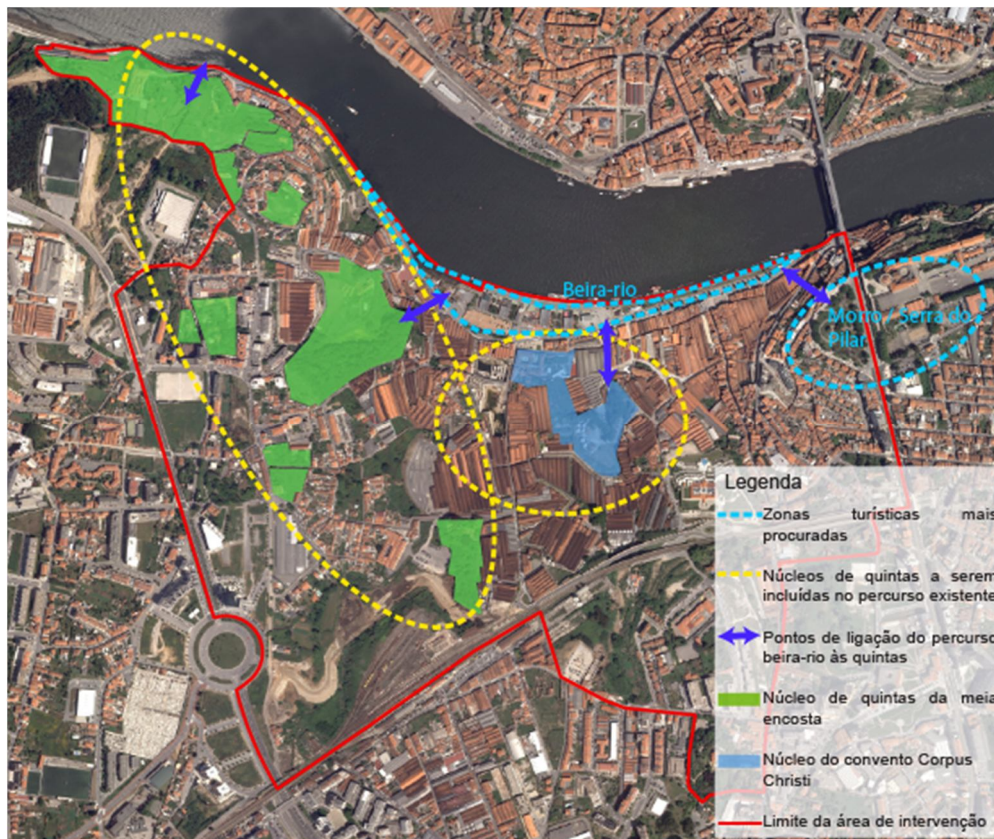


Figura 8 – Áreas turísticas de maior procura e a proposta dos núcleos a incluir no percurso

O percurso já efetuado pelos turistas atualmente centra-se na marginal do rio e na zona envolvente da Serra do Pilar. O percurso entre quintas funciona como um percurso circular que liga todas as quintas com valor patrimonial dos núcleos estratégicos em questão. Este novo percurso pode-se ligar ao já realizado através de quatro pontos, sendo eles, o Jardim do Morro, a Quinta de Santa Marinha, o Paço do Campo Bello e a Quinta de Santo António do Vale da Piedade (figura 9).



Figura 9 – Diagrama do percurso existente com o percurso proposto

O percurso entre quintas começa na quinta de Santa Marinha onde o visitante conhece os processos de engarrafamento e distribuição do vinho até chegar ao consumidor. Voltando à beira-rio, percorre pedonalmente a marginal, até chegar à Rua Rei Ramiro onde se localiza o Paço do Campo Belo. Aqui os pontos de interesse são a história associada à quinta, a capela que possui, os jardins e estátuas de Nasoni e a camélia centenária. No Lugar do Castelo, o visitante conhece os achados arqueológicos descobertos, no centro interpretativo proposto. Finda a visita, o visitante desce em direção ao rio, onde encontra a entrada da quinta de Santo António do Vale da Piedade. Atravessando esta chega à quinta do Mirante onde os pontos fortes são o espólio que possui na casa, as salas do século XIX e os objetos vernáculos. Nas Quintas da Ramada Alta não foi possível fazer o reconhecimento dos valores. Assim, em função das avaliações a efetuar depois de permitida uma visita ao local, define-se a localização de estruturas de apoio ao percurso, como unidades de restauração e loja de *merchandising* das quintas. A visita termina na quinta das Devesas, onde se pode conhecer o novo jardim público de Gaia, bem como os elementos notórios de vegetação que tem e a recente coleção de camélias (figura 10).



Figura 10 – Diagrama do percurso entre quintas

Este percurso pode ainda ser enriquecido fazendo-o passar por elementos arquitetónicos de interesse no CH (figura 11):

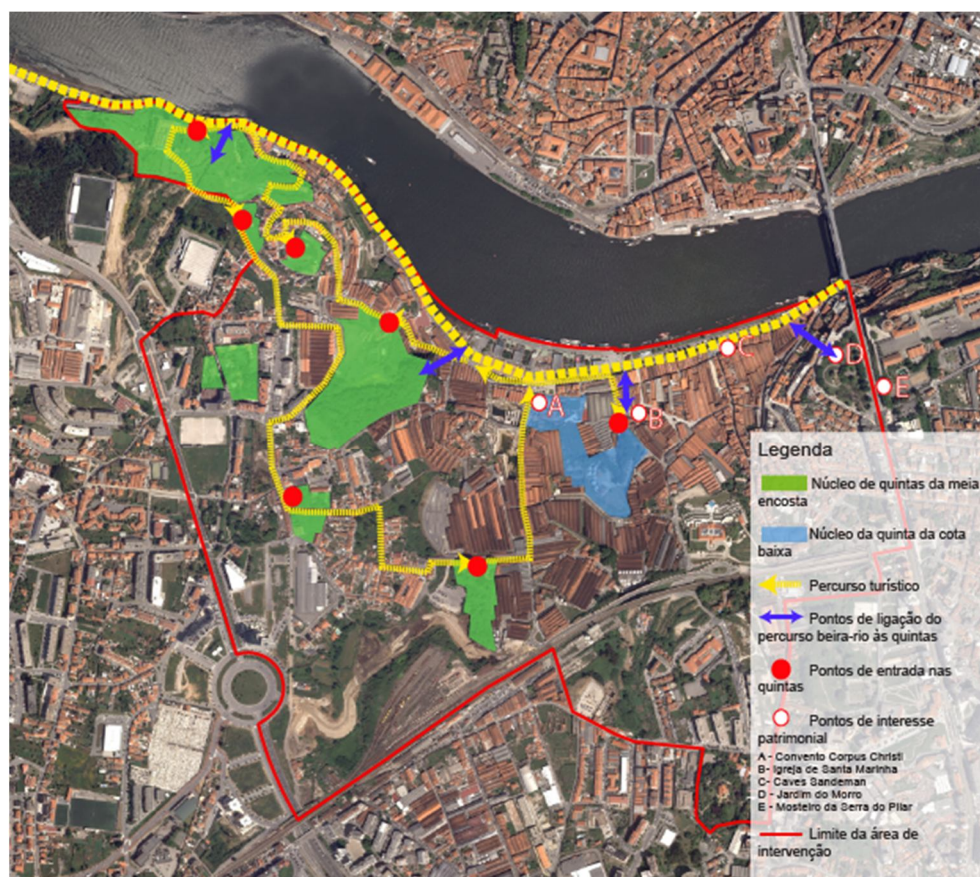


Figura 11 – Diagrama do percurso final

Em suma, pretende-se assim ligar o percurso já realizado na beira-rio com um novo entre quintas que leve os turistas a conhecer outros valores patrimoniais e históricos do CH de Gaia. Para tornar mais interessante este percurso entre quintas podem ser celebradas parcerias com as empresas vinhateiras para que as provas de vinho do Porto sejam feitas nas quintas ao invés de se realizarem nas caves. Cria-se assim um complemento à visita das caves resultando numa aproximação mais atrativa do turista às quintas históricas.

Estas soluções pretendem fazer com que as quintas do CH sejam um património cada vez mais apreciado e procurado, levando à proteção dos seus valores. Esta proteção e valorização são possíveis procurando alternativas e usos complementares aos já existentes nas quintas.

De modo a garantir que é dado a conhecer este pacote turístico e que a comunicação do mesmo é eficaz é necessário elaborar um Plano de Comunicação.

Um Plano de Comunicação é um meio de atingir o público-alvo, usando diferentes meios de comunicação, como a publicidade. Neste plano é definido quem é o alvo, quando, como e qual a mensagem que se quer passar. Para o elaborar são necessárias realizar sete etapas:

1- Análise da situação

Relativamente ao pacote turístico que se quer propor, é necessário averiguar quais são as forças e fraquezas da entidade promotora (neste caso a Associação das Quintas do CH de Gaia), quais os seus concorrentes no mercado e que posicionamento se deseja no mesmo.

As forças da associação incluem o facto de agregar várias quintas com história em Gaia, vários proprietários juntos pelo mesmo objetivo e bem comum e a intenção de todos preservarem o património existente nas suas propriedades. Por outro lado, é uma fraqueza o facto de a associação ser uma coletividade nova e que pode levar algum tempo a ser conhecida, apoiada e procurada pelo público alvo, ou seja, os turistas. Os concorrentes de mercado são as caves do vinho do Porto e as empresas que promovem passeios de curta duração no rio Douro. A variada oferta turística pode ser uma desvantagem contudo nenhuma destas ofertas contempla um património tão diversificado e histórico como o que o percurso entre quintas propõe.

2- Orientação estratégica

Nesta etapa define-se os objetivos que a empresa deseja atingir com o plano de comunicação. Assim, o objetivo principal é lançar um novo pacote turístico no mercado que vai promover a proteção e valorização do património das quintas e, consequentemente, dar a conhecer uma nova associação em Gaia. Para que se possa avaliar se o plano está a ser bem-sucedido é importante, nesta fase, definir quais as metas a atingir e em quanto tempo, em termos de retorno financeiro, de modo a avaliar posteriormente se o plano é rentável ou se carece de ajustes.

3- Escolha dos meios

É necessário também definir quais os meios para atingir os objetivos propostos. Neste caso os meios serão a publicidade junto das empresas concorrentes de modo a oferecer uma alternativa às experiências já conhecidas pelo turista, os sites na internet de viagens e o merchandising. Este último tem importância na estimulação à procura de bens de consumo das quintas, a serem vendidas numa das quintas da Ramada Alta (como foi anteriormente descrito).

4- Orientação criativa

Nesta fase elabora-se e desenvolve-se um conceito e a apresentação ao público da vantagem principal do produto em questão, num eixo de comunicação que a resume e a apresente da forma mais eficaz possível. Neste caso, o conceito é dar a conhecer o património existente nas quintas.

5- Pré testes e realização técnica

Nesta fase é testado a aceitação deste produto pelo público-alvo. O percurso proposto deve ser apresentado a uma pequena amostra representativa do público-alvo (turistas), de modo a averiguar se o produto é bem recebido. Se o resultado for satisfatório a probabilidade de, no final, ser bem sucedido e rentável é maior.

6- Preparação do orçamento

Nesta etapa é necessário a associação definir qual o orçamento disponível para começar a disponibilizar o pacote turístico. É necessária definir quais

as medidas prioritárias a realizar nas quintas, tendo em vista os programas de ação já estabelecidos anteriormente.

7- Avaliação dos resultados

Por fim vai-se avaliar se a campanha de promoção do pacote turístico atingiu os objetivos propostos. Averigua-se também se a perceção da mensagem que se quer passar do produto é clara e objetiva e se são necessárias fazer alterações ao produto e ao plano de comunicação.

Capítulo 6 – Conclusão

O CH de Gaia é uma área densamente edificada e compacta. O espaço permeável é escasso dando poucas oportunidades para o crescimento de espécies arbóreas. Assim, é nas quintas situadas neste local, onde se encontram as mais belas e ecologicamente valiosas formações vegetais bem como a existência de um património de distinção para a imagem do CH que contrapõe com os armazéns e demais edificado. As quintas têm diferentes níveis de valor patrimonial, histórico e estético tendo nos seus espaços desde jardins formais, a hortas de cultivo e matas.

Por sua vez, apresentam também diferentes estados de conservação que se colmatam com a definição de programas de intervenção que privilegiem a proteção e valorização do património histórico e cultural de que são detentoras.

As quintas de maior valor podem ser integradas num circuito complementar do circuito consagrado dos turistas, que se faz principalmente entre o jardim do Morro/Serra do Pilar e a beira-rio. A criação de uma associação – Associação das Quintas do CH de Gaia – permite que os programas de intervenção nas quintas sejam cumpridos, bem como o bom funcionamento do percurso proposto.

Para que o percurso entre quintas seja um produto turístico rentável e seja do conhecimento do público-alvo é necessário realizar um plano de comunicação. Este tem como objetivo dar a conhecer e fazer chegar uma mensagem clara e objetiva ao público alvo do produto que se quer vender. Este plano também permite avaliar se o produto está a ser bem recebido, se é rentável e ainda se é necessário fazer alterações ao mesmo ou à forma como se dá a conhecer.

Com as propostas apresentadas espera-se que os valores históricos e patrimoniais das quintas sejam conservados, sem alterar significativamente os usos atuais das mesmas.

É de referir que, das vinte quintas em estudo, apenas foi possível visitar algumas. Houve casos em que não se conseguiu chegar ao contato com os proprietários dos espaços em questão o que impediu a realização dos levantamentos e caracterização da quinta.

Bibliografia

ANDRESEN, T. e MARQUES, T. P., "*Jardins Históricos do Porto*", Lisboa, Edições Inapa, 2001.

ARAÚJO, I. de, "*Jardins, Parques e Quintas de recreio no aro do Porto*", Porto, 1979.

AZEVEDO, C., "*Solares portugueses*". Lisboa, Livros horizonte, 1969.

BAPTISTA, A., " *Contributo para a reabilitação do Centro Histórico de Vila Nova de Gaia: a cor dos revestimentos da fachada*" - *Dissertação para obtenção do grau de Mestre em Património e turismo*. Universidade do Minho, 2004.

BARBOSA, S. C. P. "Casas de Quinta na freguesia de Santa Marinha", trabalho realizado para a disciplina de Arqueologia Moderna e Contemporânea da Faculdade de Letras da Universidade do Porto.

BELLO, C., "A Quinta de nossa Senhora do Castelo de Gaia", *Gaya - Revista do gabinete da história e arqueologia de Vila Nova de Gaia*, Novembro de 1987, pp. 69-77.

CARDOSO, A. P., "A Casa do Campo Belo", *Boletim da Associação Cultural Amigos de Gaia 2º volume*, Maio de 1983, pp. 4-5.

CERNACHE, D. H. "Santo António do Vale da Piedade", *História de Gaia*, Março de 1985, pp. 415-528.

FERREIRA, E. L. "Apontamentos sobre o lazer e o património urbano edificado no centro histórico de Vila Nova de Gaia" *Revista da Faculdade de Letras - Geografia*, 1999, pp. 117-129.

FERREIRA, F. D. , "*Percursos, territórios e património: o caso de Vila Nova de Gaia*" - *Dissertação para obtenção do grau de Mestre em Turismo*. Porto: Faculdade de Letras Universidade do Porto, 2011.

FERNANDES, J. A., "A marginal do Porto, da Ponte Luís I ao Freixo", *Revista " O tripeiro"*, Setembro de 2004, pp. 268-271.

FERREIRA, N. P., "*Casas e quintas que mais marcaram a freguesia de Santa Marinha*", *Dissertação para obtenção do grau de Mestre em História de Arte Portuguesa.*, Faculdade de Letras Universidade do Porto, 2008.

GUIMARÃES, G. "O Castelo de Gaia – propostas para um estudo actual", Livro de Congresso do 2º Congresso sobre Monumentos Militares Portugueses, Lisboa, 1984.

GONÇALVES, F. A. " A unidade, a paisagem e os espaços verdes: contributo para o planeamento urbano de base ecológica em Vila Nova de Gaia", Faculdade de Arquitectura Universidade do Porto, 2011.

LEÃO, M., "As Quintas de Gaia e Vila Nova", *Boletim da Associação Cultural Amigos de Gaia 7º volume*, Dezembro de 1996, pp. 22-24.

MARQUES, T. P., "Dos jardineiros paisagistas e horticultores do Porto de Oitocentos ao Modernismo na Arquitectura Paisagista em Portugal", Lisboa, Tese de doutoramento, Instituto Superior de Agronomia, 2009.

NOGUEIRA, F. , "A Quinta de Maravedi - uma viagem ao passado" , *Boletim Associação Cultural Amigos de Gaia 8º volume*, Dezembro de 1998, pp. 47-51.

PEREIRA, M. A. "As arquitecturas de um vinho de um porto monofuncional" *Revista da faculdade de Letras - História*, 2008, pp. 169-192.

SANTOS, M. R. "O Convento de Santo António de Valle de Piedade", *O Tripeiro*, 1º ano, nº 32, 1909, pp. 245.

SILVA, A. P. "Nobres Casas de Portugal", Volume I, Livraria Tavares Martins, 1958.

SOUSA, F. d. "O Arquivo da Real Companhia Velha" ,Porto, CEPESE - Centro de estudos da população, economia e sociedade, 2002.

Vários, " Os Jardins de Vila Nova de Gaia", *Boletim da Associação Cultural Amigos de Gaia 6º volume*, Dezembro de 1993, pp. 15-16.

Vários, "A história de Vila Nova de Gaia" (<http://www.vngaia.online.pt/historia/historia.html>), disponível em 22 de Fevereiro de 2013.

Vários, "Regulamento do Plano Diretor Municipal de Gaia", Câmara Municipal de Gaia, 2009.

ANEXOS

ANEXO 1

Cartas de análise

Componentes biofísicas

- 1.1 - Carta de hidrografia
- 1.2 - Carta de altimetria
- 1.3 - Carta de hipsometria
- 1.4 - Carta de declives
- 1.5 - Carta de exposição solar

Cartas de análise

Componentes Socio-económicas

1.6 - Carta de ocupação do solo

1.7 - Carta da rede viária

1.8 - Carta do património

1.9 - Cartas de vistas

1.9.1 Carta de vistas do Cais de Gaia para o Porto

1.9.2 Carta de vistas do Jardim do Morro para o Porto

1.9.3 Carta de vistas da Ribeira do Porto para Gaia

1.9.4 Carta de vistas da Sé do Porto para Gaia

1.9.5 Carta de vistas da Serra do Pilar para o Porto

Cartas de análise

Instrumentos de gestão territorial

1.10 - Planta de ordenamento do Plano Diretor Municipal

1.10.1 Carta de qualificação do solo

1.10.2 Carta de salvaguardas

1.11 - Planta de condicionantes do Plano Diretor Municipal

ANEXO 2

Cartas de síntese

2.1 Carta de tipologias de quintas

ANEXO 3

As Quintas do Centro Histórico de Gaia

Núcleo 1 – Quintas à cota alta

Anexo 3.1 - Quinta do Menéres

Anexo 3.2 - Quinta (Pensão do Mira)

Anexo 3.3 - Quinta (Colégio Cortiço de Gaia)

Anexo 3.4 - Quinta da Boavista

Anexo 3.5 - Quinta da Beleza

Anexo 3.6 - Quinta das Palhacinhas

Anexo 3.7 - Quinta do Choupelo

Anexo 3.8 - Quinta da Fonte Santa

Anexo 3.9 - Quinta da Boeira

ANEXO 4

As Quintas do Centro Histórico de Gaia

Núcleo 2 – Quintas na meia encosta

Anexo 4.1 - Quinta de Santo António do Vale da Piedade

Anexo 4.2 - Quinta do Mirante

Anexo 4.3 - Quinta de S. Marcos

Anexo 4.4 – Lugar do Castelo

Anexo 4.5 - Paço do Campo Bello

Anexo 4.6 - Quinta Conde de Campo Bello

Anexo 4.7 - Quinta das Regadas

Anexo 4.8 - Quinta da Ramada Alta 1

Anexo 4.9 - Quinta da Ramada Alta 2

Anexo 4.10 - Quinta das Devesas

ANEXO 5

As Quintas do Centro Histórico de Gaia

Núcleo 3 – A cerca de Corpus Christi

Anexo 5.1 – Antigo Convento Corpus Christi